

# FICHES-OUTILS MÉTHODOLOGIQUES

POUR DES STRATEGIES D'INTERVENTION SUR LES CENTRE-BOURGS

A VENDRE IMMEUBLE  
RDC 200m<sup>2</sup> ETAGE 120m<sup>2</sup>  
05.56.61.30.11

# FICHES-OUTILS MÉTHODOLOGIQUES

POUR DES STRATÉGIES D'INTERVENTION SUR LES CENTRE-BOURGS

## AVANT-PROPOS

.....

### Domaine d'application

Revitaliser, restaurer, redynamiser, inverser les tendances et apporter de nouveaux attraits dans les centres anciens, les collectivités engagent de nombreuses démarches de requalification pour encourager et insuffler les dynamiques de mutation.

Mais les centres-bourgs cumulent parfois perte d'attractivité, accroissement du taux de vacance, dégradation du cadre bâti habité, commercial et patrimonial existant, délaissement des espaces publics par les habitants et lente émergence de friches souvent sans réelles perspectives d'évolution...

Il existe pourtant une diversité d'outils fiscaux, juridiques, opérationnels que peut mobiliser une collectivité pour intervenir de manière directe ou indirecte sur un bâtiment, un îlot en friche ou un terrain nu. Mais comment s'y prendre ? Par quoi commencer ? avec qui ? avec quels moyens ? Les questions sont nombreuses quand une collectivité veut agir et initier ces processus de projet. Et le besoin en ingénierie technique et administrative d'accompagnement, en général impérieux, est souvent recherché pour aider à identifier puis à mettre en œuvre les outils les plus adaptés.

En complément de leur engagement traditionnel auprès des communes confrontées à ces problématiques récurrentes et complexes, la DDTM, l'Association des Maires de Gironde, le Conseil Départemental de Gironde et le Conseil d'Architecture, d'urbanisme et d'Environnement ont souhaité, en élaborant ce recueil synthétique de fiches-outils méthodologiques, fournir aux élus girondins une assistance à la construction de stratégies d'interventions sur les centre-bourgs.

Ce guide présente des modes opératoires (non exhaustifs) reproductibles, repérés et expérimentés par des collectivités ainsi que leurs points de vigilance associés ; il s'organise en 3 catégories :

- / la lutte contre l'habitat indigne,
- / la réhabilitation et la rénovation des biens vacants et/ou dégradés,
- / la lutte contre la rétention foncière et la vacance.

Il apporte quelques premières réponses aux questions qui se posent lors de la définition des stratégies d'intervention en centre-bourgs en invitant à associer dès l'amont et à s'appuyer sur les bons acteurs dans la mise en œuvre des projets.

# FICHES-OUTILS MÉTHODOLOGIQUES

POUR DES STRATÉGIES D'INTERVENTION SUR LES CENTRE-BOURGS

## SOMMAIRE

### Avant-propos / Domaine d'application

#### 1/ La lutte contre l'habitat indigne

**Fiche 1.1** La Déclaration de mise en location

**Fiche 1.2** L'autorisation préalable de louer

**Fiche 1.3** L'autorisation préalable de diviser

#### 2/ La réhabilitation et la rénovation de biens vacants et/ou dégradés

**Fiche 2.1** Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH)

**Fiche 2.2** Les opérations de restauration immobilière (ORI)

**Fiche 2.3** Le bail à réhabilitation

**Fiche 2.4** Le bail à construction

**Fiche 2.5** Le bail réel solidaire (BRS)

#### 3/ La lutte contre la rétention foncière et la vacance

**Fiche 3.1** Le Droit de Préemption Urbain (DPU)

**Fiche 3.2** La taxe sur les logements vacants (TLV)

**Fiche 3.3** La taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)

**Fiche 3.4** La majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB)

**Fiche 3.5** L'acquisition des biens sans maître



Le régime de déclaration de mise en location vise à permettre à la collectivité d'être informée des logements mis en location sans avoir à assumer la mise en œuvre du régime d'autorisation. Elle est déposée après la signature du bail, elle permet une veille sur le marché locatif et la prise de contact avec les propriétaires si nécessaire.

## Objectifs

- Lutter contre l'habitat indigne
- Disposer d'un suivi des mises en location

## Acteurs



Mairie



État



Locataire



Bailleur



Maître d'ouvrage

## Avantages +

- Evite la complexité du dispositif d'autorisation préalable
- Permet un suivi des mises en location

## Points de vigilance -

- Organiser les modalités de vérification des mises en location sans déclaration (convention avec la CAF, MSA, fournisseurs d'énergie)
- Difficultés à intervenir lorsque le bien est loué

## Démarche

### / Mise en place - Prérequis

#### Instauration de la déclaration de mise en location :

L'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal délibère sur la mise en place de l'autorisation préalable de louer en définissant les zones soumises à déclaration de mise en location, les catégories et caractéristiques des logements qui y sont soumis, la date d'entrée en vigueur du dispositif (au moins 6 mois après cette délibération) et le lieu et les modalités de dépôt de la demande.

Cette délibération est à envoyer à la caisse d'allocations familiales et à la caisse de mutualité sociale agricole.

### / Fonctionnement

#### Gestion des déclarations de mise en location :

La déclaration de mise en location est établie conformément au CERFA 15651\*01. Doivent être annexés les diagnostics techniques prévus à l'article 3-3 de la loi n°89-462 (diagnostic de performance énergétique, le constat de risque d'exposition au plomb, un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, éventuellement l'état des risques naturels et technologiques).

La déclaration doit être adressée dans un délai de 15 jours suivant la conclusion du contrat de location.

Elle peut être adressée par voie électronique si la délibération instaurant la déclaration de mise en location a prévu cette faculté. Le dépôt de la déclaration donne lieu à la remise d'un récépissé, dont une copie doit être transmise pour information par le propriétaire au locataire. Ce récépissé doit indiquer le caractère complet de la demande ou la liste des pièces manquantes.

Le bénéfice du paiement en tiers payant des APL est subordonné à la production du récépissé de la déclaration de mise en location.

La déclaration de mise en location doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location. Ne sont pas soumis à la déclaration ou l'autorisation de mise en locations les contrats portant reconduction ou renouvellement de la location et les « avenants » au contrat initial.

# Ils l'ont fait

**Déclaration de mise en location de logement** CERFA N° 1046791

Art. L.604-1 à L.604-3 et L. 604-7 du code de la construction et de l'habitation

Cadres réservés à l'administration

**1. Identité du bailleur**

Vous êtes un particulier  Madame  Monsieur

Nom  Prénom(s)

Vous êtes une personne morale

Dénomination ou raison sociale

N° SIRET  forme juridique

Représentant de la personne morale Madame  Monsieur

Nom  Prénom

Cu s'agit-il d'un résident

Rubrique à remplir si le déclarant est un mandataire du bailleur Madame  Monsieur

Nom, Prénom ou raison sociale

Activité exercée

N° et lieu de délivrance de la carte professionnelle, le cas échéant

**2. Coordonnées du bailleur**

Adresse (particulier ou personne morale)

Numéro  Voie

Lieu-dit  Localité

Code postal  BP  CedeX

N° de téléphone

Adresse électronique

Adresse (mandataire)

Numéro  Voie

Lieu-dit  Localité

Code postal  BP  CedeX

N° de téléphone

Adresse électronique

Conformément aux dispositions de l'article 188 de la loi ELAN, ce dispositif ne s'applique ni aux logements mis en location par un organisme de logement social, ni aux logements qui bénéficient d'une convention avec l'Etat en application de l'article L. 351-2 (conventionnés APL).

## Dispositif de contrôle / sanction :

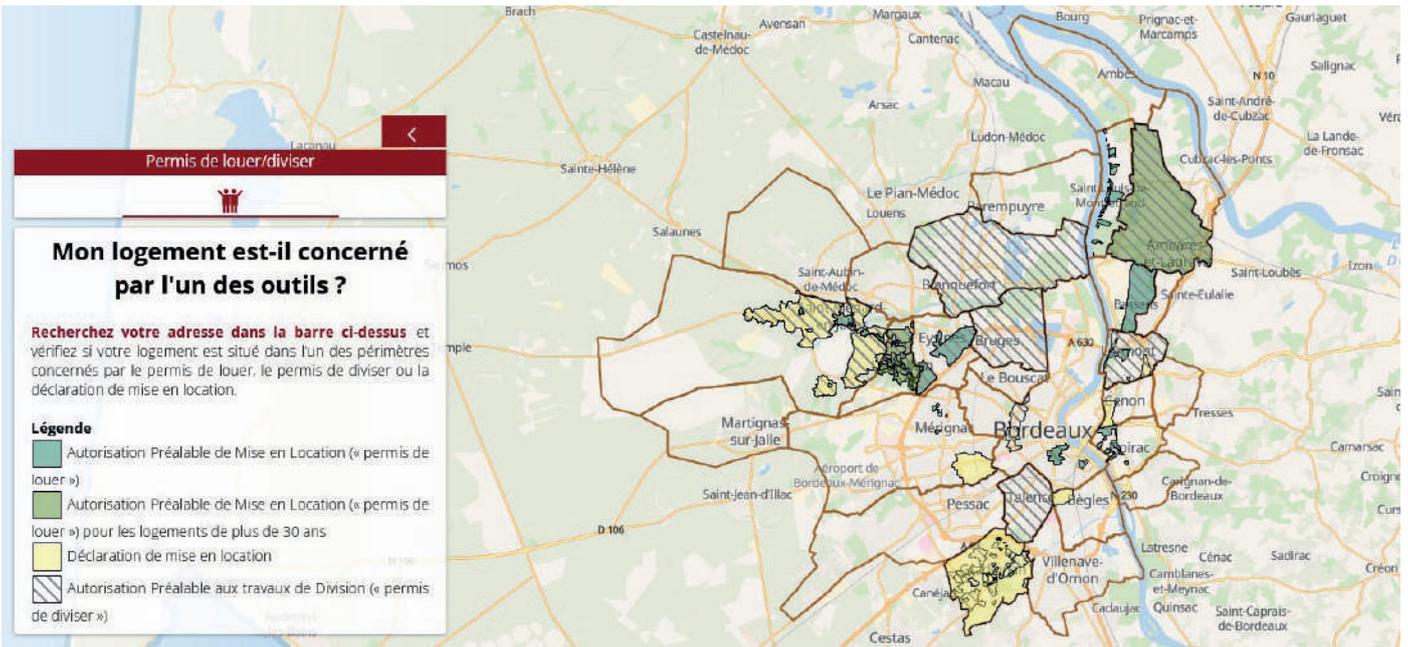
L'absence de déclaration de mise en location n'affecte pas la validité du bail. Cependant, le bailleur peut perdre ses aides personnelles au logement. En outre, il encourt une amende administrative, égale au plus à 5 000 €.

Depuis le 1er janvier 2022, la déclaration de mise en location est expérimentée sur 16 communes sur 28 du territoire de Bordeaux Métropole.

Sur le reste du territoire girondin, de nombreuses communes sont passées de la simple déclaration de mise en location à l'autorisation préalable de louer, parfois assez rapidement, les évolutions sont donc importantes.

A ce jour, les communes de Cadillac sur Garonne, de Langon, de Gauriac (dans la communauté de commune de Blaye) notamment, l'appliquent sur certaines parties de leur territoire.

Source : [https://geo.bordeaux-metropole.fr/permis\\_de\\_louer\\_diviser/](https://geo.bordeaux-metropole.fr/permis_de_louer_diviser/)



## RÉFÉRENCES

- Articles 93 et 94 de la loi ALUR du 24 mars 2014 ;
- Décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016





Le régime d'autorisation préalable de mise en location (ou permis de louer) conditionne la conclusion d'un contrat de location à l'obtention d'une autorisation préalable délivrée par le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat ou à défaut par le maire de la commune concernée. L'autorisation doit être jointe au contrat de location.

## Objectifs

- Améliorer progressivement la qualité du parc
- Garantir la qualité des biens mis à la location

## Acteurs



Mairie



État



Locataire



Bailleur



Maître d'ouvrage

## Avantages +

- Mise en place sur simple délibération de l'organe délibérant
- Permet d'apporter une vigilance sur une pratique qui échappe normalement à la collectivité
- Encourage certains propriétaires à des travaux d'amélioration

## Points de vigilance -

- Dimensionner correctement et former le service instructeur afin qu'il dispose des capacités pour vérifier la qualité des logements
- Organiser les modalités de vérification des mises en location sans autorisation
- Difficultés à intervenir sur un bien loué

## Démarche

### / Mise en place - Prérequis

L'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal délibère sur la mise en place de l'autorisation préalable de louer en définissant les zones soumises à autorisation préalable de louer, les catégories et caractéristiques des logements qui y sont soumis, la date d'entrée en vigueur du dispositif (au moins 6 mois après cette délibération) et le lieu et les modalités de dépôt de la demande.

Cette délibération est à envoyer à la caisse d'allocations familiales et à la caisse de mutualité sociale agricole.

### / Fonctionnement

La demande d'autorisation, déposée par le propriétaire, est établie conformément au CERFA 15652\*01. Doivent être annexés les diagnostics techniques prévus à l'article 3-3 de la loi n°89-462 (diagnostic de performance énergétique, le constat de risque d'exposition au plomb, un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, éventuellement l'état des risques naturels et technologiques).

Elle peut être adressée par voie électronique si la délibération instaurant l'autorisation préalable de louer a prévu cette faculté. Le dépôt de la demande d'autorisation donne lieu à la remise d'un récépissé. Ce récépissé doit indiquer le caractère complet de la demande ou la liste des pièces manquantes.

A défaut de notification d'une décision expresse dans un délai d'1 mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation, le silence gardé vaut autorisation préalable de mise en location.

L'autorisation peut être refusée ou soumise à conditions (réalisation de travaux) lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique. La décision de refus doit être motivée et préciser la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité. Le refus est transmis aux services chargés du versement des aides personnelles au logement (CAF, MSA).

Le propriétaire doit renouveler cette démarche à chaque mise en location avec un nouveau locataire. Mais le propriétaire n'a pas à faire cette démarche lors du renouvellement ou de la reconduction du bail, ni lors de la rédaction d'un avenant: Document complémentaire du contrat constatant une modification, une adaptation ou un complément qui y sont apportés d'un commun accord entre les 2 parties au bail.

## Ils l'ont fait



### PERMIS DE LOUER GUIDE PRATIQUE

<https://www.lacali.fr/habitat-logement/demander-un-permis-de-louer-ou-un-permis-de-diviser>



#### MISE EN PLACE D'UNE PROCÉDURE DE DÉCLARATION ET D'AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION

Engagé dans une démarche de lutte contre l'habitat indigne et le mal logement depuis plusieurs années, la commune de la Réole a décidé, par délibération du Conseil Municipal n°19-06-17-05 du 19 juin 2017, d'instaurer une procédure de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location.

Le dispositif est désormais en vigueur sur notre territoire. Il permet de contrôler les mises en location et instaurer un contrôle technique et sanitaire des lieux aménagés.

#### QUELS LOGEMENTS SONT CONCERNÉS ?

Les logements situés :

- **en zone 1 du plan** sont soumis au régime d'autorisation pour la mise en location ou d'une nouvelle mise en location ;
- **en zone 2 du plan** sont soumis au régime de déclaration préalable de mise en location pour tous les logements concernés.



<https://www.lareole.fr/shared-files/3806/?Permis-de-Louer-Reglement.pdf>

Conformément aux dispositions de l'article 188 de la loi ELAN, ce dispositif ne s'applique ni aux logements mis en location par un organisme de logement social, ni aux logements qui bénéficient d'une convention avec l'Etat en application de l'article L. 351-2 (conventionnés APL).

### Dispositif de contrôle / sanction

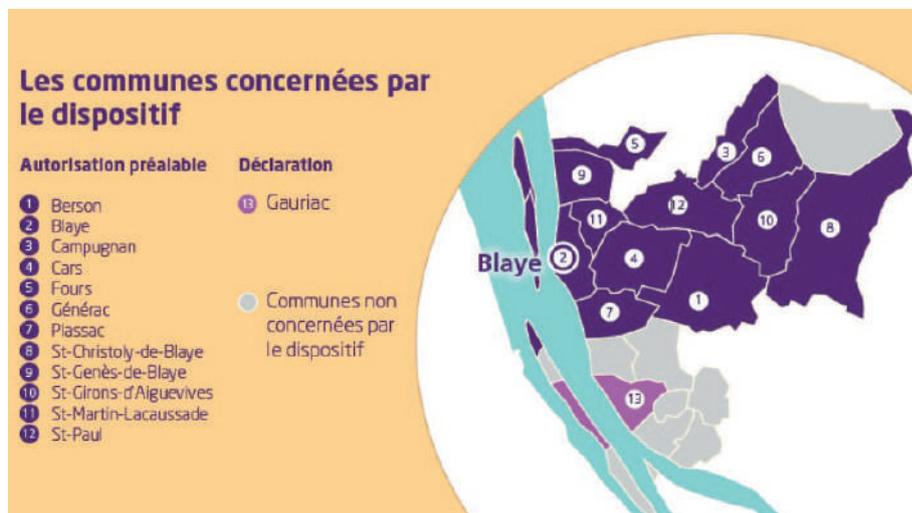
Si la mise en location d'un logement est faite sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation, il est prévu une amende au plus égale à 5 000 €. En cas de nouveau manquement dans un délai de 3 ans, le montant maximal de cette amende est porté à 15 000 €.

Si la mise en location d'un logement est faite en dépit d'une décision de rejet de la demande d'autorisation préalable, l'amende sera au plus égale à 15 000 €.

Le produit des amendes est intégralement versé à l'Agence nationale de l'habitat.

Depuis le 1er janvier 2022, la déclaration de mise en location est expérimentée sur 16 communes sur 28 du territoire de Bordeaux Métropole.

Plusieurs communes ont mis en place le dispositif, parfois à l'échelle intercommunale: Castillon la Bataille, Libourne, Lesparre-Medoc, Langon, Sainte Foy la Grande, La Réole, Gironde sur Dropt et la communauté de communes de Blaye



## RÉFÉRENCES

- Articles L.635-1 à L.635-11 du code de la construction et de l'habitation
- Décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location



283 rue d'Ornano - 33000 Bordeaux - Tel : 05 56 97 81 89  
contact@cauegironde.com - [www.cauegironde.com](http://www.cauegironde.com)



Cet outil a été créé dans le but d'accompagner les propriétaires dans la réalisation de divisions qualitatives et de lutter contre la création de logements indignes. Il a un rôle préventif et incitatif en encourageant le propriétaire à suivre les critères d'une division créant des logements dignes.

L'autorisation de division peut également avoir une fonction d'observation du parc privé, ainsi qu'un rôle pédagogique d'accompagnement du propriétaire au moment du dépôt de la demande de division par la mise à disposition d'outils (guide de la division...).

## Objectifs

- Renforcer les outils de lutte contre l'habitat indigne
- Permettre la densification de l'habitat par des divisions vertueuses
- Accompagner les propriétaires vers des divisions qualitatives.

## Acteurs



Mairie



État

Maître  
d'ouvrage

Bailleur

## Avantages +

- Mise en place sur simple délibération de l'organe délibérant
- Permet d'apporter une vigilance sur une pratique qui échappe normalement à la collectivité
- Encourage certains propriétaires à des travaux d'amélioration

## Démarche

### / Mise en place - Prérequis

L'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal délibère sur la mise en place de l'autorisation préalable de diviser. La délibération motivée tient compte du PDALHPD et, lorsqu'il est exécutoire du PLH. Si la commune intéressée n'est pas couverte par un PLH, la délimitation est prise après avis du représentant de l'État dans le département

La délibération définit les zones soumises à autorisation préalable de diviser.

### / Fonctionnement

La demande d'autorisation est établie conformément aux dispositions de l'arrêté du 8 décembre 2016, l'article 1 de cet arrêté listant les pièces à fournir pour l'instruction du dossier.

Le dépôt de la demande d'autorisation se fait auprès du président de l'EPCI, ou le cas échéant, au maire de la commune. A défaut de notification d'une décision expresse dans un délai de 15 jours à compter du dépôt de la demande d'autorisation, le silence gardé vaut autorisation préalable de mise en location.

La demande doit être refusée si elle contrevient aux règles édictées par l'article L.111-6-1 du Code de la construction, en particulier :

- Division d'immeubles frappés d'une interdiction d'habiter, d'un arrêté de péril ou d'insalubrité (NB : l'autorisation est toutefois maintenue pour les immeubles concernés par une procédure ORI)
- Division d'immeubles conduisant à des surfaces et volumes inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et 33 m<sup>3</sup>
- Division d'IGH dont le contrôle par la commission de sécurité a conduit à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions non exécutées.

La demande peut également être refusée ou soumise à conditions lorsque les locaux à usage d'habitation créés sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants ou à la salubrité publique.

Lors que l'opération requiert une autorisation d'urbanisme, cette dernière tient lieu d'autorisation préalable de diviser après accord, le cas échéant, de l'EPCI.

## Points de vigilance -

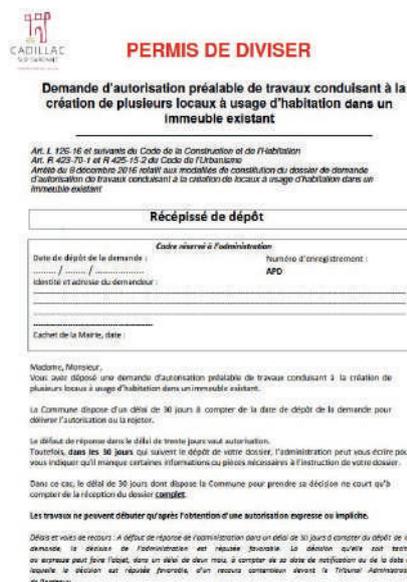
- Délai d'instruction extrêmement court (15 jours)
- Absence de formulaire CERFA pour le dépôt de la demande
- Difficultés d'articulation avec les règles du PLU (règles de division)

Dispositif de contrôle / sanction :

Si la mise en location d'un logement est faite sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation, l'amende prévue pourra s'élever au plus à 15 000 €. En cas de nouveau manquement dans un délai de 3 ans, le montant maximal de cette amende est porté à 25 000 €.

Depuis le 1er janvier 2022, l'autorisation préalable de diviser est expérimentée sur 16 communes sur 28 du territoire de Bordeaux Métropole.

Plusieurs communes ont également mis en place ce dispositif : Libourne, Lesparre-Médoc, Langon, Cadillac sur Garonne, Sainte Eulalie



**CADILLAC**  
sur Garonne

### PERMIS DE DIVISER

**Demande d'autorisation préalable de travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant**

Art. L. 126-16 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation  
Art. R. 423-70-1 et R. 423-15-2 du Code de l'Urbanisme  
Arrêté du 8 décembre 2016 relatif aux modalités de constitution du dossier de demande d'autorisation de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant

Récépissé de dépôt	
Cadre réservé à l'administration	
Date de dépôt de la demande : / /	Numéro d'enregistrement : AFD
Identité et adresse du demandeur :	
Cachet de la Mairie, date	

Madame, Monsieur,  
Vous avez déposé une demande d'autorisation préalable de travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant.

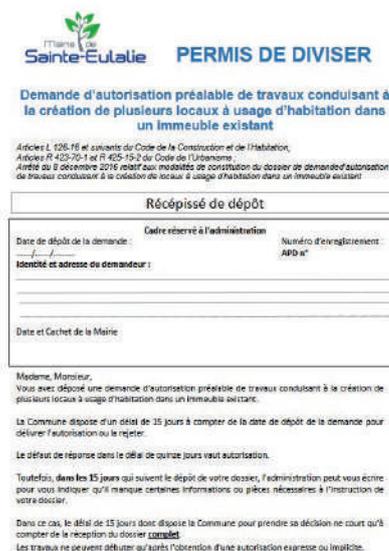
La Commune dispose d'un délai de 30 jours à compter de la date de dépôt de la demande pour délivrer l'autorisation ou la rejeter.

Le défaut de réponse dans le délai de trente jours vaut autorisation.  
Toutefois, dans les 30 jours qui suivent le dépôt de votre dossier, l'administration peut vous écrire pour vous indiquer qu'il manque certaines informations ou pièces nécessaires à l'instruction de votre dossier.

Dans ce cas, le délai de 30 jours dont dispose la Commune pour prendre sa décision ne court qu'à compter de la réception du dossier **complet**.

Les travaux ne peuvent débuter qu'après l'obtention d'une autorisation expresse ou implicite.

Délais et voies de recours : A défaut de réponse de l'administration dans un délai de 30 jours à compter du dépôt de la demande, le silence de l'administration est réputé favorable. La décision qui est tenue ou expressément faite l'objet, dans un délai de deux mois, à compter de sa date de notification ou de la date à laquelle la décision est réputée émanée, d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Bordeaux.



**Mairie de Sainte-Eulalie**

### PERMIS DE DIVISER

**Demande d'autorisation préalable de travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant**

Articles L. 126-16 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation,  
Articles R. 423-70-1 et R. 423-15-2 du Code de l'Urbanisme,  
Arrêté du 8 décembre 2016 relatif aux modalités de constitution du dossier de demande d'autorisation de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant

Récépissé de dépôt	
Cadre réservé à l'administration	
Date de dépôt de la demande : / /	Numéro d'enregistrement : AFD n°
Identité et adresse du demandeur :	
Date et Cachet de la Mairie	

Madame, Monsieur,  
Vous avez déposé une demande d'autorisation préalable de travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant.

La Commune dispose d'un délai de 15 jours à compter de la date de dépôt de la demande pour délivrer l'autorisation ou la rejeter.

Le défaut de réponse dans le délai de quinze jours vaut autorisation.  
Toutefois, dans les 15 jours qui suivent le dépôt de votre dossier, l'administration peut vous écrire pour vous indiquer qu'il manque certaines informations ou pièces nécessaires à l'instruction de votre dossier.

Dans ce cas, le délai de 15 jours dont dispose la Commune pour prendre sa décision ne court qu'à compter de la réception du dossier **complet**.

Les travaux ne peuvent débuter qu'après l'obtention d'une autorisation expresse ou implicite.

[https://cadillacsurgaronne.fr/wp-content/uploads/2023/04/Formulaire\\_permis\\_de\\_diviser\\_Cadillac\\_VF.pdf](https://cadillacsurgaronne.fr/wp-content/uploads/2023/04/Formulaire_permis_de_diviser_Cadillac_VF.pdf)  
<https://www.mairie-ste-eulalie.fr/index.php/vivre-a-sainte-eulalie/autorisations-d-urbanisme>

## RÉFÉRENCES

- Code de la Construction et de l'Habitation : L.111-6-1-1 à L.111-6-1-3
- Arrêté du 8 décembre 2016 relatif aux modalités de constitution du dossier de demande d'autorisation de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant



L'opération programmée d'amélioration de l'habitat est un cadre d'action institutionnel animé par une collectivité, des partenaires et des financeurs afin d'accompagner des propriétaires privés dans l'amélioration et la réhabilitation de leur logement. Elle peut se décliner pour s'ajuster à un contexte de renouvellement urbain (OPAH-RU) ou de revitalisation rurale (OPAH-RR).

## Objectifs

- Inciter à intervenir sur le parc privé ancien de propriétaires occupants ou bailleurs pour améliorer leur logement.
- Cibler des thématiques d'intervention (lutte contre l'habitat indigne, rénovation énergétique, autonomie...)
- Articuler l'intervention des partenaires et les financeurs pour réduire les restes à charge des porteurs de projets.

## Acteurs



## Points de vigilance -

- Le caractère seulement incitatif du dispositif constitue une de ses limites. Il ne permet pas de garantir que les situations les plus défavorables soient celles qui bénéficieront in fine du dispositif et de ses financements dédiés

## Démarche

### / Mise en place

Le recours à l'OPAH, telle que définie dans la circulaire du 8 novembre 2002, est particulièrement indiqué dans des secteurs dont le cadre bâti dégradé, présente des problématiques de perte d'attractivité et/ou de vacance des logements.

**Bénéficiaires concernés :** propriétaires et copropriétaires (d'un ensemble immobilier) ayant un statut d'occupants ou de bailleurs privés.

### / Fonctionnement

**/ Élaboration d'une étude pré-opérationnelle** par la collectivité permettant de définir des priorités d'intervention (travaux, ménages cibles, potentiel de logements répondant aux besoins) et des objectifs du futur programme animé, le type de Programme Animé (OPAH/RR/RU/CD ou PIG), les engagements du maître d'ouvrage et des délégataires des aides à la pierre (Conseil Départemental).

**/ Signature d'une convention portant sur 3 à 5 ans** entre l'État, l'Anah (ou le délégataire des aides à la pierre), le maître d'ouvrage et les partenaires, définissant le périmètre de l'opération, les objectifs qualitatifs et quantitatifs attendus, le coût et les engagements financiers de chaque signataire concernant l'animation à confier à un opérateur, le suivi du programme et ses modalités de mise en œuvre.

**/ Mise en œuvre de l'OPAH par l'opérateur désigné** qui informe, conseille et accompagne les propriétaires dans l'élaboration, le financement et la réalisation de leur projet. Il assure l'animation et le suivi du programme animé notamment au travers des comités de pilotage et de suivi du maître d'ouvrage

**/ Évaluation annuelle et en fin de programme** qui va au-delà d'un simple bilan ou d'un suivi de tableau de bord. Elle suppose au préalable la définition d'objectifs à atteindre et la mise en place d'indicateurs de suivi et de résultats ; elle repose sur le triptyque objectifs, moyens et résultats.

## Avantages +

- Mieux connaître les enjeux sur son parc privé et la population qui y habite notamment via les études préopérationnelles
- Bénéficier de l'appui d'une équipe d'animation de proximité pour accompagner les propriétaires
- S'appuyer sur une stratégie globale de redynamisation de son territoire dans le cadre des opah RU et des Opah RR

## Ils l'ont fait

- **OPAH du Sud Gironde 2023** : SOLiHA Gironde (opérateur) / Anah, Département de la Gironde, communes de Langon, Saint Macaire, Villandraut (...) signataires

- **OPAH III intercommunautaire de la Haute Gironde** : SEGAT (opérateur) / CDC de Latitude Nord Gironde, du Grand Cubzaguais, du Pays de Blaye, de l'Estuaire, Anah, Département de la Gironde (...) signataires

- **OPAH III des CDC de Castillon Pujols et du Pays Foyen** : SOLiHA Gironde (opérateur) / Anah, Département de la Gironde (...) signataires

- **OPAH de la CA du Bassin d'Arcachon sud** : SOLiHA Gironde (opérateur) / Anah, Département de la Gironde (...) signataires

- **OPAH Habitat Durable de la CA du Libournais Cali** : Urbanis (opérateur)

- **OPAH de la CDC du Grand Saint-Emilionnais** : SOLiHA Gironde

- **OPAH-RU de la CDC Médoc Coeur de Presqu'île, Pauillac et Lesparre** : SOLiHA Gironde

- **OPAH-RU de la CDC Médullienne** : SOLiHA Gironde

- **OPAH-RU Coutras** Urbanis

- **OPAH RU Bordeaux** Incité (opérateur) Anah, EPA Bordeaux Euratlantique (...) signataires



## / Financements

### Au titre des crédits de l'Anah

- **OPAH de droit commun et OPAH RR de revitalisation rurale** permettant de traiter spécifiquement les territoires intercommunaux, ruraux (hors péri-urbains) confrontés à de graves phénomènes de dévitalisation et marqués, notamment, par des déséquilibres démographiques, de niveaux de revenus, des conditions d'habitat et de vie inadaptées ou difficiles.

Dépenses subventionnables :

/ **50 % du cout de l'étude pré-opérationnelle** dans la limite de 200.000 € HT

/ **35 % du cout de prestations de suivi - animation** dans la limite de 250.000 € HT

/ **primes complémentaires variables par logement** selon le bénéficiaire (propriétaire occupant ou bailleur) et selon le type de travaux réalisés.

- **OPAH RU de renouvellement urbain** permettant de traiter les territoires urbains confrontés à de graves dysfonctionnements et nécessitant, en sus des incitations et du programme d'actions et d'accompagnement propres à toute OPAH, la mise en place de dispositifs d'intervention lourds, faisant notamment, appel à des interventions foncières et immobilières et à des outils coercitifs de droit public (traitement de l'insalubrité, démolitions, actions de maîtrise foncières, en appui d'un projet urbain et social volontariste.

Dépenses subventionnables :

/ **50 % du cout de l'étude pré-opérationnelle** dans la limite de 200.000 € HT

/ **50 % du cout de prestations de suivi - animation** dans la limite de 250.000 € HT

/ **50 % du cout d'un chargé de mission** dans la limite de 80.000 € par an

/ **primes complémentaires variables par logement** selon le bénéficiaire (propriétaire occupant ou bailleur) et selon le type de travaux réalisés.

L'intervention en secteur diffus, en dehors du territoire couvert par un programme animé OPAH est possible mais :

/ pas de financement possible pour les prestations de suivi - animation ;

/ pas d'accompagnement technique et administratif pour les propriétaires ; ces derniers pouvant bénéficier d'un complément de subvention en cas d'opérateur agréé par l'Etat.

### La signature de la convention OPAH permet d'élargir l'intervention de co-financeurs

Communes, établissements publics de coopération intercommunale, collectivités délégataires des aides à la pierre (Bordeaux Métropole & Conseil Départemental Gironde), conformément à leurs règlements d'intervention respectifs.

*NB : dès lors que l'intervention projetée relève d'une problématique particulière à traiter (logement des étudiants, des personnes âgées, rénovation énergétique,...) ou vise certains publics la procédure du programme d'intérêt général (PIG) sera à privilégier.*

## RÉFÉRENCES

/ Article L. 303-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.



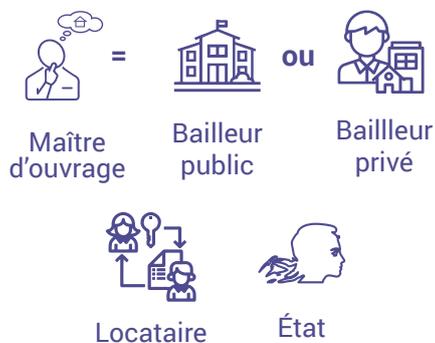


Lors de dégradation importante sur un immeuble ou un groupe d'immeuble, il peut s'avérer nécessaire de procéder à des travaux de remise en état et d'amélioration de l'habitat. Dans cette hypothèse, les collectivités publiques peuvent prescrire la réalisation de ces travaux via une opération de restauration immobilière (ORI).

## Objectifs

- Traiter un immeuble, ou un groupe d'immeuble, indigne ou très dégradé
- Aboutir à la production de logements par recyclage foncier
- Dispositif coercitif permettant un traitement global d'un immeuble tant dans ses parties privatives que dans ses parties communes

## Acteurs



## Avantages +

- Des sources de financement de l'Anah sont mobilisables au titre du traitement de l'habitat indigne et de restauration d'opération immobilière
- Intervention possible par étapes, sans chercher à tout traiter d'un coup

## Démarche

### / Mise en place - Prérequis

Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. L.313-4 du CU

Une opération de restauration immobilière devant être déclarée d'utilité publique est engagée à l'initiative d'une commune ou d'un EPCI compétent en la matière, par délibération, présentant et explicitant le projet, notamment en ce qu'il justifie la demande de déclaration d'utilité publique.

La collectivité compétente constitue un dossier qui sera soumis à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, organisée par le préfet (art R. 313-23 du CU) dans les formes prévues par le Code de l'expropriation.

Après le prononcé de la DUP, l'article L. 313-4-2 du CU dispose que : "la personne qui en a pris l'initiative arrête, pour chaque immeuble à restaurer, le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'elle fixe".

### / Fonctionnement

Ce programme de travaux doit être individualisé pour chaque immeuble et suffisamment précis pour que le propriétaire connaisse ses obligations : il n'est pas la simple reprise du descriptif sommaire figurant au dossier de l'enquête préalable à la DUP.

Cela implique que les services du maître d'ouvrage aient effectué un travail technique immeuble par immeuble, précisant aux propriétaires les travaux obligatoires, notamment les démolitions, et les aspects importants de mise en œuvre (matériaux, couleurs, éléments à préserver, volumes à respecter ou à reprendre, démolitions de locaux ou adjonctions diverses, traitement des cours, des circulations, des jardins...) incluant les équipements nécessaires (sanitaires, chauffage, isolation, réseaux, sécurité incendie...) et, en tant que de besoin, le traitement des rez-de-chaussée commerciaux.

C'est lors de cette enquête parcellaire que les propriétaires, en réponse à la notification individuelle des travaux qu'ils auront à réaliser, font connaître leur intention de réaliser ou non les travaux qui leur ont été notifiés.

## Points de vigilance -

- forte mobilisation des élus nécessaire sur le long terme
- Nécessité de s'appuyer sur d'autres acteurs face à la complexité des outils
- Des délais à respecter pour mobiliser les outils après acquisition des biens
- Risque d'obligation d'acquérir pour la collectivité en cas d'inaction ou d'incapacité à faire du propriétaire

## Ils l'ont fait

### - Libourne 2023

Premier arrêté de DUP d'ORI (Février 2023) sur 8 immeubles patrimoniaux du cœur de bastide permettant la réduction du nombre de logements, la reconfiguration des immeubles, le retraitement des façades sur rue, la mise aux normes (réseaux, sécurité incendie, ...)

A la suite de l'enquête parcellaire, plusieurs situations peuvent se présenter :

Réponse et actions du propriétaire		Action de la collectivité
Intention de réaliser les travaux	Fournit un dossier détaillé dans un délai raisonnable puis réalise les travaux	Suivi et contrôle
	Ne fournit pas son dossier détaillé dans un délai raisonnable	Expropriation possible ou obligatoire certains cas
N'a pas l'intention de les réaliser		
Ne répond pas		
Droit de délaissement (qui peut être exercé dès la DUP)		Obligation d'acquérir

L'Anah peut intervenir dans la mise en œuvre de ces procédures selon différents dispositifs :

- Le financement de 50 % de l'étude de faisabilité de l'opération de restauration immobilière (plafond de 200 000 € HT)
- Le financement des travaux mis en œuvre par les propriétaires concernés, dans les conditions définies par le règlement général de l'Anah (Propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, copropriétés)
- Le financement du coût de l'accompagnement social (taux maximum de 70 % avec un plafond de 10 000 €) et du déficit d'opération (taux maximum de 40 % sans assiette plafonnée) si les travaux relèvent, in fine, d'une maîtrise d'ouvrage publique.

## RÉFÉRENCES

- Code de l'Urbanisme, articles : L 313-4 et suivants
- Décret n° 2007-817 du 11 mai 2007



Le bail à réhabilitation est un contrat de bail de longue durée par lequel un immeuble est loué (ou confié, le bailleur ayant la possibilité de ne prévoir aucun loyer) à un preneur en vue de son amélioration par des travaux et de sa location, pendant la durée du bail, à usage d'habitation, notamment à destination d'un public de personnes défavorisées. Le bail à réhabilitation s'applique exclusivement à l'habitation. (immeuble collectif ou logement isolé). En fin de bail, le propriétaire retrouve l'entière propriété de son bien, libre d'occupation s'il le souhaite et en bon état d'entretien

## Objectifs

Permettre la réalisation d'opérations de réhabilitation de biens en évitant le transfert de propriété.

## Acteurs



Maître d'ouvrage

=



Bailleur public

ou



Bailleur privé



Locataire



État

## Avantages +

- Exonération de plein droit de la taxe sur les propriétés bâties (art 1384B du code général des impôts) et de la taxe de publicité foncière sur décision du Conseil départemental.

- PALULOS / aides de l'ANAH

- Rentabilité financière liée à la prise en charge par le preneur des travaux d'amélioration / de réhabilitation et à la déduction pour le propriétaire, pendant la durée du bail, des frais de taxe foncière, des charges d'entretien + éventuelle réduction de l'assiette d'imposition.

## Démarche

### / Mise en place - Prérequis

Le recours au bail à réhabilitation est socialement et économiquement intéressant pour un propriétaire qui n'a pas l'usage immédiat de son bien. C'est le cas, par exemple, d'une collectivité ou d'un propriétaire privé qui possède un bien vacant et qui n'a pas les moyens de l'entretenir ou qui n'a pas la capacité de réaliser les travaux ou qui hérite d'un bien qu'il veut conserver.

Bénéficiaires :

/ **Propriétaires bailleurs** : publics et privés

/ **Organismes preneurs** : HLM, SEM ou SPL dont l'objet est de construire ou de gérer des logements, collectivités territoriales, organisme de foncier solidaire, associations agréées par l'État chargés du logement des plus défavorisés.

### / Fonctionnement

Le contrat est conclu dans les mêmes conditions et formes que l'aliénation. Constitutif d'un droit réel, il doit être publié au fichier immobilier. En conséquence, il doit faire l'objet d'un acte authentique qui prend la forme d'un acte notarié (ou d'un acte administratif lorsque le preneur est une collectivité territoriale ou un office public d'HLM).

/ Le contrat de bail à réhabilitation est consenti pour une **durée minimale de 12 ans**.

/ Il ne génère pas de tacite reconduction.

/ **Le montant et les modalités de versement** (périodique, au début du bail, pour partie ou entièrement), **d'indexation et de révision du loyer sont laissés à l'appréciation des parties**. Il peut être constitué par l'apport en nature que constituent les travaux réalisés par le preneur ou comprendre, en plus de la réalisation des travaux, le versement d'une redevance payable en une fois au moment de la signature ou de façon périodique par rapport à un pourcentage donné (x % de loyer par exemple). On peut combiner les deux derniers systèmes : versement en capital au moment de la signature, puis versements périodiques plus modiques.

/ L'immeuble doit faire l'objet d'un état des lieux très précis au moment de la signature du bail.

/ Les travaux envisagés par le preneur doivent faire l'objet d'un descriptif et de devis, accompagnés de plans précisant les normes et caractéristiques techniques, genre et qualité des matériaux à mettre en oeuvre. Ces documents sont signés et annexés au contrat de bail.

## Ils l'ont fait

- **Labenne** (40) / SOLiHA : réhabilitation d'une ancien colonie de vacances en 19 logements ; 2 allée de la Martinique

- **Mugron** (40) / SOLiHA : réhabilitation d'un ancien presbytère en 2 T3 et 2 T4 ; 7 rue Jean Darcet (BAR de 29 ans)

- **Dax** (40) Agglomération du Grand Dax / SOLiHA 40 BLI NA réhabilitation de 7 logements ; 94 avenue St Vincent de Paul (BAR de 40 ans)

- **Bayonne** (64) / SOLiHA Pays Basque réhabilitation de 2 T1, 3 T2, 5 T3 locatifs à loyers modérés ; rue Vieille Boucherie (BAR de 50 ans)

- **Bayonne** (64) / SOLiHA Pays Basque réhabilitation de 5 logements ; 1 allée Malégarie (BAR de 45 ans)

-  **Biarritz** (64) / Office 64 de l'habitat réhabilitation de 6 appartements dans un ancien groupe scolaire du Reptou

- **Châtelleraut** (86) / SOLiHA 86 Bâtitseur de Logements d'Insertion Nouvelle-Aquitaine (BLI) : 1 studio, 2T2, 3T3 et 3T5 (BAR de 40 ans)



/ Le contrat stipule l'engagement du preneur à réaliser la réhabilitation et le délai d'exécution des travaux ; il doit prévoir que le bailleur assistera à la réception des travaux (afin d'éviter toute contestation au moment de la restitution).

/ Le contrat fixe les **conditions de la récupération de la propriété du bâti en fin de bail**, notamment concernant son occupation ; au terme du bail, le bailleur bénéficie des améliorations réalisées sans avoir à indemniser le preneur. Il reste libre de poursuivre les locations ou, au contraire, de demander la restitution de l'immeuble libre d'occupation. À l'issue des travaux la totalité des lieux loués doit être consacrée à l'habitation.

/ Le contrat peut prévoir une clause suspensive liée à l'obtention des subventions (ANAH/PALULOS).

/ La prise d'effet du bail est subordonnée à la conclusion par le preneur d'une convention APL dont la date d'expiration est identique à celle de ce bail. Cette convention ouvre droit pour le locataire à l'aide personnalisée au logement.

## / Effets

Le bail à réhabilitation (rattaché à la propriété du bâti) donne au preneur des **droits immobiliers réels : possibilité de louer, de sous-louer**. Ce droit peut être **hypothéqué ou cédé** (nonobstant toute convention contraire) ; La cession ne peut être consentie qu'à l'un des organismes preneurs bénéficiaires, avec l'accord du bailleur.

Une forte contribution sociale : en signant un bail à réhabilitation, le propriétaire a l'assurance que son bien servira à la production de logements sociaux garantissant ainsi un impact social fort. Selon les caractéristiques du bien, notamment sa localisation et sa taille, le propriétaire contribue à développer la mixité sociale sur des territoires où le logement social est peu présent.

Enfin, les travaux effectués par le preneur valorisent le patrimoine et concourent à sa bonne performance énergétique.

## / Fiscalité

Pendant la durée du bail, le propriétaire n'a aucun revenu locatif à déclarer. Les taxes et impositions afférentes aux constructions et au foncier incombent au preneur. Exonération de plein droit de la taxe sur les propriétés bâties (art 1384B du code général des impôts) et de la taxe de publicité foncière sur décision du Conseil départemental.

Au terme du bail, les travaux réalisés par le preneur ne font l'objet d'aucune déclaration fiscale particulière. La remise du bien au propriétaire est imposable au titre de l'impôt sur le revenu (mais les dispositions d'exonération et de décote peuvent rendre le dispositif attractif sur le plan fiscal).

La plus-value en cas de cession du bien par le propriétaire est soumise au régime d'imposition des plus-values immobilières comme tous les contribuables.

Si le propriétaire est assujéti à l'impôt de solidarité sur la fortune, le bien sort de l'assiette.

## RÉFÉRENCES

/ Loi n° 90-449 du 31 mai 1990

/ Article L. 252-1 à L. 252-6 du Code de la Construction et de l'Habitation.

/ Circulaire n° 91-09 du 28 janvier 1991

/ Article 33 quinquies du code général des impôts



Le bail à construction est un contrat par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail. Il s'applique à toute construction nouvelle (édification, extension, surélévation) à usage commercial, industriel, d'habitation, ou d'ouvrages souterrains (parcs de stationnement).

## Objectifs

Permettre la construction de bâtiments en diminuant les avances de trésorerie, en incitant des propriétaires à proposer des terrains à bâtir inexploités et en accordant à des constructeurs locaux la possibilité d'accéder à des terrains sans être contraints de les acquérir.

## Acteurs



Bailleur public



Bailleur privé



Locataire

## Avantages +

- La récupération de la propriété de la construction au terme du bail constitue parfois la principale rémunération (en nature) du propriétaire bailleur
- Exonération de la taxe de publicité foncière sur délibération du conseil Départemental

## Ils l'ont fait

- Blanquefort (33) Région Nouvelle-Aquitaine / projet en cours de bail à construction de logements étudiants

## Démarche

### / Fonctionnement

Bénéficiaires : **propriétaires bailleurs publics et privés**

Le bail à construction est conclu dans les mêmes conditions que la vente, sous forme d'un acte notarié avec publication au service de la publicité foncière.

- / Le contrat de bail à construction est consenti pour une **durée de 18 ans à 99 ans**. (pas de tacite reconduction mais prorogation possible).
- / Les parties conviennent de leurs droits respectifs de propriété sur les constructions existantes et sur les constructions édifiées. A défaut, le bailleur en devient propriétaire en fin de bail et profite des améliorations.
- / Le bail à construction confère au preneur un droit réel immobilier.
- / Le preneur est tenu de toutes les charges, taxes et impôts relatifs tant aux constructions qu'au terrain, ainsi que du maintien des constructions en bon état d'entretien et des réparations de toute nature jusqu'à l'expiration du contrat.
- / Le prix du bail peut faire l'objet, s'il le stipule, d'un **loyer périodique** payable en espèces ; il peut consister, en tout ou partie, à des dates et dans des conditions convenues, **à la remise au bailleur d'immeubles ou de fractions d'immeubles ou de titres** donnant vocation à la propriété ou à la jouissance de tels immeubles.
- / La fin du contrat peut prévoir la rétrocession au preneur du terrain.

Il existe une forme particulière de bail à construction dite « à l'envers » qui se rapproche de la procédure de location - vente. Il s'agit d'un bail qui prévoit, par une clause particulière, l'acquisition de l'ensemble des biens (parcelle et constructions) par le preneur à la fin du contrat. Dans ce cas, le loyer perçu par le bailleur correspond à l'achat de la parcelle.

## RÉFÉRENCES

- / Art L.251-1 à 9 et R 251-1 à 3 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- / Article 33 bis et ter du Code Général des Impôts.



Le bail réel solidaire (BRS) est un bail de longue durée permettant à des organismes fonciers solidaires (OFS) de séparer le foncier (dont ils restent propriétaires) du bâti, et ainsi de céder des droits réels sur le bâti à des familles modestes, qui occuperont le logement à titre de résidence principale.

## Objectifs

En confiant à un tel organisme l'acquisition et la gestion du foncier en vue de la construction de logements à prix abordable, les collectivités locales disposent d'un outil efficace et anti-spéculatif pour soutenir la location et l'accession à la propriété pour les ménages modestes.

## Acteurs



## Avantages +

- Neutralise le prix du terrain
- Maintenir durablement à l'OFS la propriété du terrain
- Maintenir durablement une offre de logements abordables
- Préconiser des orientations spécifiques en matière de qualité d'habitat

## Points de vigilance -

- Intégrer le coût de la redevance au budget des ménages
- Convaincre les ménages d'investir dans un bien avec un droit de propriété soumis à des restrictions
- Rendre l'apport initial du foncier le moins onéreux possible pour le bon fonctionnement de l'OFS

## Démarche

### / Champ d'application

Les OFS ont été créés par l'article 164 de la loi ALUR, codifié dans l'article L. 329-1 du Code de l'urbanisme. Le décret n° 2016-1215 du 12 septembre 2016 modifié précise les modalités de création, d'agrément, de contrôle de l'activité et de suspension ou retrait de l'agrément de ces nouveaux organismes. Les OFS ont donc pour objet d'affecter durablement du foncier bâti ou non, dont ils restent propriétaires, à la construction ou la gestion de logements en accession à la propriété ou en location pour des ménages sous plafonds de ressources, via un bail de longue durée spécifique : le Bail réel solidaire (BRS).

Le bail réel solidaire (BRS) est un contrat par lequel un organisme de foncier solidaire (OFS) consent à un preneur, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, sous des conditions de plafonds de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession.

### / Fonctionnement

Le BRS permet à des ménages, sous conditions de plafond de ressources, d'accéder à un logement en-dessous des prix du marché. Ces ménages ne pourront revendre le logement qu'à un prix de cession encadré, inférieur au prix du marché, et à un ménage répondant aux mêmes critères de ressources auxquels ils étaient soumis.

Conclu pour une durée comprise entre 18 et 99 ans, le bail réel solidaire permet à un organisme de foncier solidaire de consentir à un preneur (particulier ou opérateur) des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété d'un ou plusieurs logements. Ces opérations sont soumises à des plafonds de ressources, de loyer et, le cas échéant, de prix de cession. Le contrat peut prévoir une obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes. Il peut également prévoir que le preneur occupe le logement objet des droits réels sans pouvoir le louer. À l'échéance du bail, sauf décision de renouvellement décidée d'un commun accord par les parties, les terrains et les constructions font leur retour dans le patrimoine des OFS.

Bénéficiaires :

Le bail réel solidaire peut être consenti de trois manières différentes :

- à un particulier qui occupe le logement. Les plafonds de prix de cession des droits réels et de ressources du preneur sont fixés par décret en Conseil d'État. L'organisme de foncier solidaire peut, en fonction de ses objectifs et des caractéristiques de chaque opération, imposer des seuils inférieurs.

## Ils l'ont fait

- **Bordeaux (33)** / InCité et Coopérative Foncière Aquitaine + Dauphins Architecture : acquisition rénovation construction de deux maisons de ville ; 76 rue Kleber
- **Espelette (64)** / Comité Ouvrier pour le Logement (COL) : Opération Kaminoa, transformation d'une ferme en 5 logements en BRS (premiers logements BRS en France)
- **Biarritz (64)** / Comité Ouvrier pour le Logement (COL) : 36 logements en construction neuve dont 12 logements en BRS et 24 logements locatifs sociaux. Le terrain comprend une maison à démolir et un terrain nu dans un quartier proche du centre-ville de Biarritz

Liste des Organismes de foncier solidaire dont le siège social est en Gironde :

- x Aquitanis
- x Axanis
- x Clairsienne
- x Coo.Sol (Bordeaux Métropole)
- x DomoFrance
- x Gironde Habitat
- x Mesolia
- x Toit Girondin
- x Procvivis

En avril 2023, on compte 22 OFS compétents en Gironde dont 9 ont leur siège social en Gironde.

- à un opérateur qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à céder les droits réels immobiliers attachés à ces logements en respectant des plafonds de ressources des preneurs et de prix de cession fixés par décret. Les acquéreurs de droits réels immobiliers doivent être agréés par l'organisme de foncier solidaire.

- à un opérateur qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à les mettre en location, selon des plafonds de loyer et de ressources des locataires également fixés par décret. L'organisme de foncier solidaire peut, en fonction de ses objectifs et des caractéristiques de chaque opération, imposer des seuils inférieurs.

### / Mise en oeuvre

Dans ces trois situations, le preneur s'acquitte du paiement d'une redevance dont le montant tient compte des conditions d'acquisition du patrimoine par l'OFS et, le cas échéant, des conditions financières et techniques de l'opération de construction ou de réhabilitation des logements et des conditions d'occupation des logements, objets du bail réel solidaire.

En cas de cession, donation ou succession, l'acquéreur, le donataire ou l'ayant droit doivent répondre aux conditions d'éligibilité et être agréé par l'OFS (ces conditions ne sont pas opposables au conjoint survivant). Si ces conditions sont réunies, la durée du bail est prorogée de plein droit afin de permettre au nouveau preneur de bénéficier d'un droit réel d'une durée égale à celle prévue dans le contrat initial. Ainsi, à chaque mutation, le droit au bail est « rechargé ».

En cas de revente, l'organisme de foncier solidaire bénéficie d'un droit de préemption, lui permettant de conserver le logement dans son patrimoine.

**76 rue Kléber**  
**Deux maisons en accession sociale grâce au Bail Réel Solidaire, une première dans le centre ancien !**

Dans le cadre de la concession d'aménagement, InCité est missionnée pour produire du logement en accession maîtrisée et sociale. Pour faire face au coût de l'immobilier et pour permettre à des ménages aux revenus modestes ou à des primo-accédants d'acquies un bien plus facilement et à un coût abordable, InCité expérimentera le Bail Réel Solidaire pour la vente de deux maisons, une neuve et une réhabilitée.

<b>Localisation urbaine</b> - Quartier Marne Yser	<b>AVANCEMENT DE L'OPÉRATION</b>
<b>Secteur réglementaire</b> - P.L.U / Zone UPI	• <b>Acquisition</b> par InCité en octobre 2016
<b>Outils d'intervention</b> - Préemption	• <b>Obtention du permis de construire</b> en 2019
<b>Opérateur immobilier</b> - InCité et Coopérative Foncière Aquitaine	• <b>Revente du foncier</b> à l'OFS en 2021
<b>Architecte</b> - Dauphins Architecture	• <b>Travaux sous maîtrise d'ouvrage InCité</b> en 2021
	• <b>Commercialisation par le COL</b> en 2022
	• <b>Livraison</b> en juin 2023
	<b>PROGRAMME</b>
	Le programme d'InCité va permettre de produire des <b>logements familiaux en accession sociale</b> et d'expérimenter le premier <b>Bail Réel solidaire</b> dans le centre historique de Bordeaux.
	Il compte :
	• <b>1 maison T5 réhabilitée avec garage et jardin</b>
	• <b>1 maison T4 neuve en cœur d'îlot avec jardin</b>

## RÉFÉRENCES

/ Décret n° 2019-873 du 21 août 2019 relatif à la partie réglementaire du code de la construction et de l'habitation

/ Articles L. 255-1 à L. 255-19 et R. 255-1 à R. 255-9 du Code de la construction et de l'habitation

/ Articles L. 329-1 et R. 329-1 à R.329-17 du Code de l'urbanisme



Le Droit de Préemption Urbain (DPU) offre la possibilité à une collectivité locale, dans un périmètre prédéfini, de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente et de l'acquérir en priorité afin de réaliser une opération d'aménagement. Ce droit ne peut toutefois être exercé qu'en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement urbain dans une zone préalablement définie, et moyennant paiement du prix du bien. A la différence de l'expropriation, le DPU ne s'exerce que lorsque le propriétaire a décidé de vendre son bien.

## Objectifs

- Permettre à la collectivité de bénéficier d'une priorité d'acquisition d'un bien immobilier ou foncier en voie d'aliénation dans des secteurs prédéfinis pour réaliser un projet d'intérêt général
- Indicateur d'information sur la situation de l'habitat et du marché immobilier sur sa commune.

## Acteurs



Mairie



État



Propriétaire

## / Acteurs

Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols (POS), d'un plan local d'urbanisme (PLU), ou d'une carte communale approuvée, peuvent instaurer un DPU par délibération du conseil municipal sur toute ou partie des zones urbaines ou à urbaniser.

Elles peuvent déléguer ce droit à l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dont elles font partie qui y ont vocation. Les EPCI à fiscalité propre, les établissements publics compétents en matière de PLU, exercent de plein droit le DPU.

Le DPU peut être délégué à l'Etat, à une collectivité, à un établissement public ad hoc ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement, à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à un organisme HLM ou concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement. En particulier, le droit de préemption urbain peut faire l'objet d'une délégation à l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine.

Dans les communes carencées au titre de la loi SRU (article L302-9-1 CCH), le DPU est exercé par l'Etat pendant la carence.

## Avantages +

- Permet d'acquérir par priorité des terrains nus, immeubles bâtis ou lots de copropriété sur le point d'être vendus
- Instauré par simple délibération de la collectivité compétente
- Peut être délégué à plusieurs structures

## Points de vigilance -

- Procédure très formalisée : nécessite un respect scrupuleux des règles
- Budget nécessaire à l'achat des biens et à leur gestion
- Définition d'une zone et d'un projet d'aménagement pour motiver la décision
- Projet à concrétiser dans les 5 ans sinon rétrocession au profit de l'ancien propriétaire et des acquéreurs évincés.

## / Champ d'application

Le DPU simple s'exerce sur :

- les mutations à titre onéreux
- vente de gré à gré
- échange de terrains, avec ou sans soulte
- apport en nature à une société civile immobilière (SCI)
- adjudication sauf si elle met fin à une indivision volontaire
- contrat de location-accession
- cession de droit indivis et de tantièmes contre remise de locaux sauf entre coindivisaires
- vente de la majorité des parts d'une SCI ou conduisant un acquéreur à détenir cette majorité - achat par un établissement public foncier de l'Etat ou local sauf s'il agit à la demande expresse de la collectivité titulaire du DPU.

Sont aussi soumises au DPU les donations, mutations par décès et constitution de lots pour des immeubles ou ensembles de droits sociaux, sauf entre parents jusqu'au sixième degré, époux ou partenaires d'un pacte civil de solidarité.

La collectivité peut instituer un droit de préemption urbain renforcé par une délibération motivée, sur d'autres transactions en principe exclues du régime du DPU. Le DPU renforcé est applicable aux exceptions du DPU simple mentionnées ci-dessus ainsi qu'à l'immeuble bâti ou au lot de copropriété vendu dans les quatre ans de l'achèvement. NB : les communes inscrites en convention d'ORT (Opération de Revitalisation de Territoire) ont une motivation facilitée pour instaurer le DPU renforcé.

## / Mise en oeuvre

### 1 / L'institution du droit de préemption urbain par délibération

Le DPU ne peut être exercé qu'à condition que l'organe délibérant compétent ait préalablement pris une délibération. La délibération doit identifier graphiquement les zones soumises au DPU.

La commune n'a pas à ce stade l'obligation d'identifier un projet d'intérêt général pour chaque bien situé dans la zone, sauf, dans le cas d'une carte communale ou la délibération instituant le DPU doit préciser pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée.

Les périmètres peuvent à tout moment être modifiés ou supprimés.

### 2 / La procédure de préemption

A réception d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA), à titre onéreux et volontaire, sous quelque forme que ce soit sauf adjudication, le titulaire du DPU en communique la copie au délégataire, et, pour avis simple, au directeur des finances publiques. Le délai de préemption est de deux mois à compter de la réception de la DIA complète. Il est suspendu par la demande de documents supplémentaires ou l'exercice du droit de visite. Si le délai restant à courir est inférieur à un mois quand il reprend, le titulaire dispose d'un mois supplémentaire pour prendre sa décision.

Le silence vaut renonciation à l'exercice du DPU. Sans accord sur le prix, chaque partie reste libre de renoncer tant que le prix fixé par le juge de l'expropriation n'est pas définitif. La décision de préempter est publiée et notifiée au vendeur, au notaire et, le cas échéant, à l'acquéreur évincé.

A défaut de DIA, le titulaire du DPU peut demander la nullité de la vente pendant cinq ans après la publication de l'acte portant transfert de propriété.

## / Précautions et annulation

Lorsqu'une collectivité décide de faire usage de son droit de préemption urbain (DPU), elle doit impérativement motiver sa décision. Pour ce faire, elle doit mentionner dans sa décision l'objet pour lequel elle exerce son droit. Cet objet doit correspondre à un projet d'action ou d'opération d'aménagement au sens des dispositions de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme. Ce projet doit être antérieur à la décision de préemption. La décision doit également être précise en indiquant notamment l'opération projetée, la nature de l'équipement créé ou encore l'aménagement envisagé.

Si le titulaire du DPU ne paie pas le prix dans un délai de quatre mois, le propriétaire retrouve sa liberté d'aliéner librement le bien.

L'organe délibérant du titulaire ou délégataire d'un DPU qui décide de changer, dans la limite des objets d'intérêt général de la loi, l'affectation d'un bien préempté depuis moins de cinq ans, ou de l'utiliser ou l'aliéner au profit d'une personne privée autre que le bénéficiaire initial, en informe l'ancien propriétaire ou ses ayants cause et, le cas échéant, l'acquéreur évincé. Il leur propose de l'acquiescer en priorité. A défaut, il peut être condamné à des dommages-intérêts. L'annulation judiciaire d'une décision de préemption, avant transfert de propriété du bien préempté, empêche d'exercer le DPU sur le bien pendant un an. Si elle intervient après le transfert de propriété et avant revente, la rétrocession du bien préempté s'impose, sauf atteinte excessive à l'intérêt général.

Le prix proposé à l'ancien propriétaire ou ses ayants cause, et, le cas échéant, à l'acquéreur évincé, doit éviter tout enrichissement sans cause de l'une des parties. A défaut d'accord amiable, le prix est fixé par le juge de l'expropriation.

## RÉFÉRENCES

/ Code de l'urbanisme : articles L.210-1, L.211-1 et suivants, L.213-1 et suivants, R.213-6 à R.213-13, .213-13-1 et suivants



La taxe annuelle sur les logements vacants est un impôt visant à assujettir à une cotisation forfaitaire des particuliers propriétaires de logements (appartements ou maisons) vacants habitables, c'est-à-dire ni occupés par eux ni donnés en location, sous réserve que ces logements se trouvent dans certaines zones géographiques dont la liste est fixée par décret.

## Objectifs

- Inciter les propriétaires à remettre les logements vacants sur le marché immobilier où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements.

## Acteurs



Mairie



État



Bailleur

## Avantages +

- Dissuader les propriétaires de laisser des logements inoccupés, et d'autant plus dans les zones où il y a une forte demande

## Points de vigilance -

- Compléter ce levier fiscal de mesures incitatives ou coercitives

## Démarche

### / Mise en place - Prérequis

La TLV s'applique automatiquement sur toutes les communes où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements. Le décret n°2023-822 du 25 août 2023 actualise la liste des communes concernées (96 communes concernées en Gironde).

### / Fonctionnement

La taxe est due par le propriétaire, l'usufruitier, le fiduciaire, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation qui possède un logement vacant depuis plus d'un an au 1er janvier. La taxe est seulement due par les propriétaires privés. Les groupements HLM/SEM et logements publics en général ne sont pas concernés par la TLV.

La vacance s'apprécie au sens des V et VI de l'article 232 du code général des impôts et la durée de vacance s'apprécie à l'égard du même propriétaire. Ainsi, en cas d'achat, d'héritage ou de donation, le décompte du nouveau délai de vacance recommence à 0 pour le nouveau propriétaire.

La TLV ne s'applique pas si :

/ Le logement a été occupé plus de 90 jours consécutifs au cours de la période d'un an. Le logement ne doit pas être meublé (il est alors assujéti à la taxe d'habitation).

/ Le logement n'est pas habitable (normes de confort, électricité, eau courante), qu'il ne dispose pas d'équipements sanitaires ou enfin parce qu'il est ouvert ou non couvert

/ Le logement est vacant indépendamment de votre volonté (par exemple, logement mis en location ou en vente au prix du marché, mais ne trouvant pas preneur ou acquéreur)

/ Le logement nécessite des travaux importants pour être habitable

La base d'imposition correspond à la valeur locative brute du logement. Cette base n'est diminuée d'aucun abattement. Depuis janvier 2023, le taux appliqué est le même dans chacune des agglomérations concernées :

/ 17 % la 1ère année où le logement est imposable,

/ 34 % à compter de la deuxième année.

Au total, pour 2021, 61 M€ issus de cette taxe ont été versés au budget de l'Anah.

Depuis le 1er janvier 2022, le produit de la taxe est versé au budget de l'Etat.

## Ils l'ont fait

En 2019, 96 communes en Gironde sont concernées par la TLV.

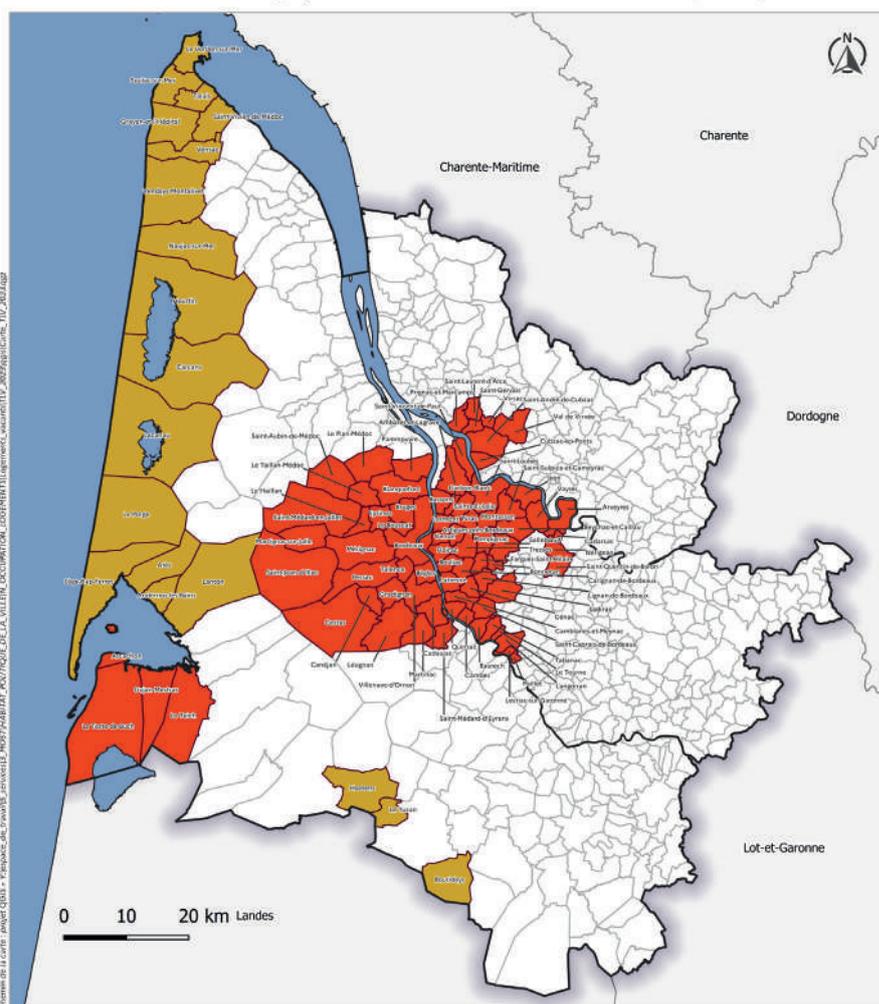
Cela concernait 5540 logements.



## Département de la Gironde Communes soumises à la taxe sur les logements vacants - TLV

Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
Service Analyses, Connaissance et Valorisation

Mise à jour : septembre 2023



Légende

	zone tendue aggro (article 232-I-1° du CGI)
	zone tendue hors aggro (article 232-I-2° du CGI)

Commentaire :  
Décret n° 2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts

Métériels : © IGN-BD TOPO®  
Sources des données : DDTM 33 - Données 232-I-1° et 232-I-2° du CGI  
Demandeur : SHLCD  
Traitement : SACV/UMC par ts  
Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde - Cité administrative - Rue Jules Ferry - BP 90 - 33 090 BORDEAUX Cedex  
Septembre 2023

## RÉFÉRENCES

- / Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013
- / Article 232 du Code Général des Impôts.



283 rue d'Ornano - 33000 Bordeaux - Tel : 05 56 97 81 89  
contact@cauegironde.com - www.cauegironde.com



Afin d'inciter les propriétaires à remettre sur le marché leur bien vacant, les collectivités peuvent mettre en place la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) instaurée par la loi portant engagement national pour le logement (ENL) de 2006. La possibilité de mettre en place la THLV est offerte aux communes où ne s'applique pas la taxe sur les logements vacants (TLV).

## Objectifs

- Lutter contre la rétention foncière,
- Inciter les propriétaires de biens vacants à remettre leur logement sur le marché,
- Dégager de la vacance une ressource fiscale à destination des biens vacants.

## Acteurs



Mairie



État



Bailleur

## Avantages +

- Inciter les propriétaires à remettre sur le marché leur bien vacant
- Constituer une ressource fiscale non négligeable pour une collectivité qui pourra la flêcher pour mobiliser le parc vacant

## Points de vigilance -

- Nécessite d'être conjuguée à d'autres dispositifs de lutte contre la vacance
- Informer les propriétaires soumis à cette taxe des outils et des aides financières qu'ils peuvent mobiliser pour remettre leur bien sur le marché

## Démarche

### / Dans quels cas instaurer la THLV (par délibération de l'EPCI ou de la commune)

Cette taxe est un outil de lutte contre la vacance structurelle. Il est donc nécessaire d'évaluer la part de vacance conjoncturelle en amont de sa mise en œuvre afin d'en vérifier l'utilité. Seuls les services de la DGFIP sont en mesure de réaliser des estimations des recettes envisageables. Du fait des conditions d'exonération de cette taxe, les recettes perceptibles sont bien inférieures à ce que laissent envisager les chiffres de la vacance délivrés par l'INSEE ou FILOCOM.

Plus encore, un diagnostic des raisons de la vacance est à réaliser. En effet, la taxe n'aura pas d'effet incitatif sur les propriétaires de logements vacants pour cause d'habitat très dégradé. Ces derniers sont exonérés de la taxe.

Cette taxe est à appliquer lorsque le territoire concentre des situations de rétention des propriétaires. Si la collectivité constate une augmentation des biens vacants depuis plus d'un an, la taxe peut être un outil préventif, visant à dynamiser les relocations. Une information peut être envoyée aux propriétaires de biens vacants depuis 1 an afin de les alerter sur la redevance à venir en cas de non-relocation.

### / Mise en oeuvre

La THLV peut être mise en place par délibération de la commune ou bien de l'EPCI si celui-ci dispose d'un PLH. En cas de délibération par l'EPCI, cette délibération n'est pas applicable sur le territoire de ses communes membres ayant délibéré pour instaurer la THLV ainsi que sur celui des communes soumises à la TLV.

Si l'EPCI n'a pas pris de délibération, une commune membre peut la prendre pour son territoire. Dans ce cas, elle conserve les recettes pour elle. Dans le cas où l'EPCI a déjà délibéré pour mettre en place la taxe, les recettes des communes sont reversées à l'EPCI.

La THLV est due par les propriétaires de biens à usage d'habitation vacants depuis plus de 2 ans consécutifs, au 1er janvier de l'année d'imposition. Les logements concernés par la taxe sont ceux considérés comme habitables (clos, couverts et pourvus d'éléments de confort minimums (électricité, eau, sanitaire), non soumis à la taxe d'habitation (excepté si le bien a été occupé plus de 3 mois au cours d'une année).

## Ils l'ont fait

En Gironde, 83 communes ont délibéré pour instaurer la THLV en 2019.

Cela concernait 3705 logements en Gironde en 2019.

Cependant, il est important de rappeler que cette taxe ne s'applique pas lorsque le bien est vacant pour des raisons indépendantes de la volonté de son propriétaire :

- / Si le bien doit faire l'objet de travaux dans le cadre d'une opération d'urbanisme, de réhabilitation ou de démolition dans un délai inférieur à 1 an,
- / Si le bien est mis en location ou en vente mais ne trouve pas preneur au prix du marché,
- / Si le bien nécessite des travaux d'un montant supérieur à 25 % de sa valeur pour être habitable,
- / Si le bien est une résidence secondaire meublée et soumis à la taxe d'habitation.

### / Calcul de la THLV

La base de la taxe est constituée par la valeur locative brute de l'habitation, identique à celle qui serait retenue pour la taxe d'habitation.

La cotisation est égale au produit de la base brute d'imposition des logements vacants situés à l'adresse par le taux d'imposition (soit le taux communal et, le cas échéant, le taux syndical et le taux de taxe GEMAPI, soit le taux intercommunal), majoré des frais de gestion de la fiscalité directe locale et éventuellement du prélèvement sur base d'imposition élevée.

## RÉFÉRENCES

/ Code Général des Impôts articles : Article 232, 1407bis, 1408 et 1409  
/ BOI-TH-60





Pour éviter le phénomène de rétention foncière, la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) peut être majorée. Initiée par la loi portant engagement national pour le logement de 2006 (ENL), cette disposition a été renforcée dans son caractère incitatif en 2012. La réforme fiscale locale de 2011 a transféré la perception de la TFPNB aux seules communes et EPCI.

## Objectifs

- Inciter les propriétaires de terrains constructibles à vendre ou réaliser des constructions.
- Lutter contre la spéculation et la rétention foncière.

## Acteurs



Mairie



Bailleur



État

## Démarche

### / Mise en place - Prérequis

Ce dispositif concerne les communes disposant d'une carte communale, d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu. Pour ces communes, il est possible de majorer les valeurs locatives cadastrales dans le cadre du calcul de la TFPNB pour les terrains constructibles situés en zone urbaine ou à urbaniser. Ceci doit se faire sous réserve de disposer de réseaux capacités suffisantes pour desservir les constructions à implanter.

Certains terrains sont néanmoins exclus de ce dispositif (liste non exhaustive) :

- / Les terrains appartenant à des établissements publics fonciers,
- / Les terrains classés depuis moins d'un an en zone urbaine ou à urbaniser,
- / Les terrains appartenant ou donnés à bail à une personne relevant d'un régime de protection sociale agricole et utilisés pour les besoins d'une exploitation agricole,
- / Les terrains de moins de 200 m<sup>2</sup> (sauf délibération contraire).

### / Mise en oeuvre et calcul

La liste des terrains constructibles est dressée par le maire. Cette liste est communiquée à l'administration des impôts avant le 1er octobre de l'année qui précède l'année d'imposition. La majoration de la taxe foncière est adoptée par délibération du conseil municipal.

Une valeur forfaitaire fixée à 3 € par mètre carré pour les impositions dues à compter de l'année 2017. Toutefois, l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme (PLU) peut moduler cette valeur forfaitaire dans la limite de 1 à 5 € par mètre carré en retenant un nombre entier. La majoration ne peut excéder 3 % de la valeur forfaitaire moyenne au mètre carré définie par décret et représentative de la valeur moyenne du terrain selon sa situation géographique (201 € en zone A, 104 € en zone B1, 74 € en zone B2 et 38 € en zone C, cf. art 321H du CGI).

## RÉFÉRENCES

- / Articles 1393 et suivants du Code Général des Impôts,
- / BOI-TFNB -20-17-12-04
- / Services référents : Direction Départementale des Finances Publiques



L'acquisition des biens sans maître est une procédure codifiée aux articles L1123-1 et suivants du CGPP qui permet à la collectivité d'incorporer dans le domaine de la commune (ou d'un EPCI), un bien bâti ou non bâti, abandonné et dont on ne sait pas à qui il appartient.

## Objectifs

Incorporer à la collectivité un bien « sans maître » ou « présumé sans maître »  
Lutter contre la dégradation des biens à l'état d'abandon

## Acteurs



Mairie



État



Bailleur

## Points de vigilance -

- procédure non applicable à l'égard d'une quote-part indivise sur un immeuble lorsque les co-indivisaires sont connus.
- procédure non applicable sur un bien dépendant d'une succession déclarée vacante par le tribunal et confiée au service du domaine (la nomination du curateur dans les 30 ans interrompt le délai).

## Démarche

### / Mise en place - Prérequis

L'article L.1123-1 du Code général de la propriété des personnes publiques mentionne 2 types de situation relevant de la procédure de bien sans maître :

- 1 : Succession ouverte depuis plus de 30 ans et pour laquelle aucun héritier ne s'est présenté ni curateur désigné (la loi 3DS ramène ce délai à 10 ans dans les secteurs prioritaires « politique de la ville » ou en ORT)
- 2 : Immeubles sans propriétaire connu et pour lequel les taxes foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de 3 ans

### / Enquête préalable - Incorporation dans le domaine public

Recherches préalables : effectuer les recherches pour retrouver les éventuels héritiers connus (cadastre, état civil, centre des impôts, notaires, voisins,...).

La qualité du propriétaire s'apprécie à la date à laquelle la collectivité procède à l'incorporation.

1/ Acquisition de plein droit : la loi ne prévoit aucune formalité particulière pour l'appréhension de cette catégorie de biens. Délibération du conseil municipal autorisant l'incorporation du bien dans le domaine de la collectivité  
Affichage du procès-verbal en mairie constatant la prise de possession

2/ Arrêté du maire ou du président de l'EPCI constatant que l'immeuble satisfait aux conditions ci-dessus . Publication et affichage de l'arrêté (+ notifications)

A l'issue d'un délai de 6 mois suivant l'affichage de l'arrêté et la publication, le bien est présumé sans maître. La commune ou l'EPCI délibère alors pour l'incorporation du bien dans un délai de 6 mois. A défaut, la propriété du bien est attribuée à l'Etat.

### / Modalités d'acquisition des biens sans maître

La législation distingue deux modalités d'acquisition distinctes des biens sans maître : une appropriation de plein droit par les communes en vertu de l'article 713 du code civil, et une incorporation au domaine communal après une procédure définie par l'article L. 1123-3 du CGPPP. Une enquête préalable s'impose avant toute action.

La loi du 13 août 2004 a accordé une nouvelle prérogative de puissance publique aux communes en matière de maîtrise foncière, en modifiant l'article 713 du Code civil. Celui-ci prévoit que les biens immobiliers n'ayant pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés. Cette appropriation est de plein droit. Elle concerne les biens immobiliers ayant appartenu à une personne identifiée, faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté.

En application de la prescription trentenaire, les héritiers ne peuvent plus recueillir les biens en question. Ces biens n'ayant plus de propriétaire sont donc, sans discussion,

des biens sans maître. Le décès (ou «l'absence », qui produit les mêmes effets que le décès) doit être établi avec certitude afin que la commune puisse faire valoir ses droits sur ces biens.

La procédure est simple : le conseil municipal autorise, par délibération, le maire à acquérir un bien sans maître revenant de plein droit à la commune. Cette prise de possession est constatée par un procès-verbal affiché en mairie. Si la commune renonce à exercer ses droits, la propriété est transférée de plein droit à l'État qui constate, par arrêté préfectoral, le transfert du bien dans le domaine de l'État. À noter qu'une commune n'a pas le droit de renoncer à l'avance, par une délibération de principe, à l'ensemble des biens sans maître qui pourraient lui échoir à l'avenir.

En présence d'un bien présumé sans maître (propriétaire disparu, taxes foncières non acquittées depuis plus de trois ans), la commune met en œuvre une procédure spécifique. Le maire a intérêt à mener une enquête pour vérifier la situation d'un tel bien et à ne pas engager trop prématurément la procédure, le non-paiement des taxes foncières ne constituant qu'un indice. La jurisprudence estime que l'administration doit vérifier que le propriétaire du bien ne doit pas être «sinon connu, du moins susceptible d'être aisément retrouvé ».

Pour incorporer les biens présumés sans maître dans son domaine, la commune applique une procédure en deux phases :

- dans la première phase, le maire constate par arrêté que l'immeuble n'a pas de propriétaire connu et que les contributions foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de trois ans. Cet arrêté est pris après avis de la commission communale des impôts directs. L'arrêté publié est notifié, le cas échéant, au dernier domicile connu du propriétaire, ainsi qu'à l'habitant ou à l'exploitant de l'immeuble s'il y a lieu. Il est également notifié au représentant de l'État dans le département.
- la deuxième phase est celle de l'incorporation : six mois après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité décrites ci-dessus, si aucun propriétaire ne s'est manifesté, le conseil municipal peut décider l'incorporation du bien dans le domaine communal, ce que constate le maire par arrêté. La délibération du conseil municipal doit être prise dans un délai de six mois à compter de la date à laquelle il a été constaté que le bien était présumé sans maître. À défaut de délibération dans ce délai, la propriété du bien est attribuée à l'État et son transfert dans le domaine de l'État constaté par un arrêté préfectoral : la jurisprudence précise que cette acquisition a lieu de plein droit.

## RÉFÉRENCES

/ Articles L.1123-1 à L.1123-3 du CGPP

